

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意！「陳述」欄の「☐ 自己の計算において…ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など（なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。）にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 泰 行

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 21 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 4 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 日 午後 5 時 00 分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,500,000 4,400,000		1,100,000	34,072	10,094



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 さいたま市北区土呂町二丁目 30 番地 2

建物の名称 第十ユーセーハイツ

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 土呂町二丁目 30 番 2 の 7

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 54.64 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市北区土呂町二丁目 30 番 2

地 目 宅地

地 積 832.00 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 468



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区土呂町二丁目 30 番地 2

建物の名称 第十ユーセーハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土呂町二丁目 30 番 2 の 7

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 54.64 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市北区土呂町二丁目 30 番 2

地 目 宅地

地 積 832.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 468



令和6年(ヌ)第 27号
令和6年 5月15日受理
令和6年 6月17日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区土呂町二丁目 30 番地 2

建物の名称 第十ユーセーハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土呂町二丁目 30 番 2 の 7

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 54.64 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市北区土呂町二丁目 30 番 2

地 目 宅地

地 積 832.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 468



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	(住居表示未実施)	
建 物	物件 1	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 16,000円 修繕積立金(管理費に含む) 円 円 円	令和6年5月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R1年7月分～R6年5月分 計648,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	自主管理	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	☒ 宅地(符号 1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号 1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 1 滞納管理費等照会書に対する、管理組合法人からの回答書に、以下の記載あり。

(1) 滞納管理費等に対する遅延損害金（令和6年5月28日現在）。

令和1年7月分から令和6年5月分まで 金160,102円

(2) その他債権

① 裁判に係る弁護士費用 209,968円

② 不動産強制競売申立費用 607,100円

③ 不動産強制競売に係る弁護士費用 165,000円

(3) 月額管理費につき、

令和4年7月分までは8,000円

令和4年8月分以降は16,000円

2 洋室1につき、壁のクロスが剥離し、水によるものと思われる傷みが見られた。債務者に対し、原因について心当たりがあるか質問したが、合理的な回答は得られなかった。

3 187番・159番の土地は、さいたま市の所有であり、現況は公衆用道路である。186番の土地は国有地であり、登記上の地目は水路敷である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	目的建物には私一人で住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

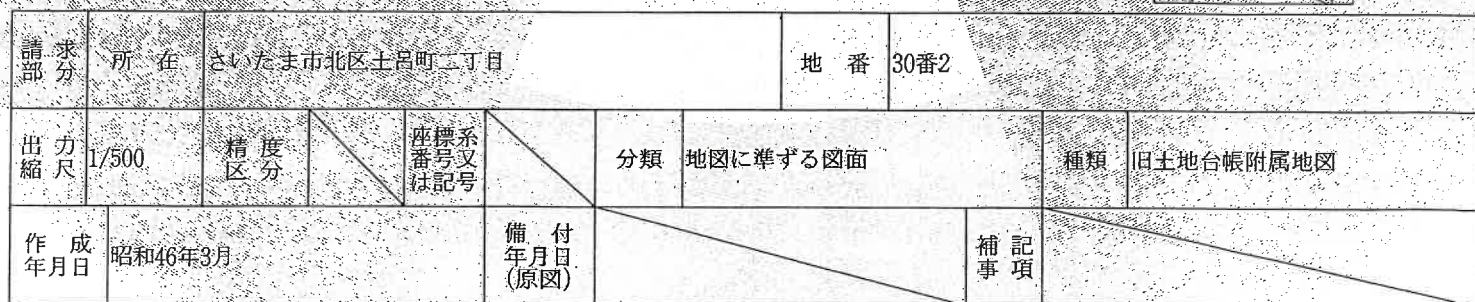
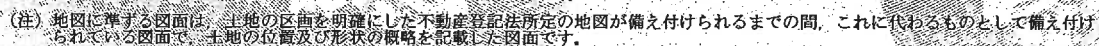
執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 集合ポストに債務者の氏名が表示されていた。
 - (2) 目的建物に債務者の表札が掲げられていた。
- 2 第3回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 集合ポストの表示や表札等は、第1回・第2回臨場の際と同様である。
 - (2) 目的建物に債務者が在宅していたので面談した。内部調査において、債務者の陳述に反するような状況は見られなかった。
- 3 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年5月21日 (火) 12:00-12:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R6年5月22日 (水) : - :	当庁	管理会社に対し, 管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R6年6月4日 (火) 14:15-14:20	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R6年6月13日 (木) 11:00-11:10	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R6年6月13日 (木) 13:00-13:15	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 債務者と面談 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : = :		
(特記事項) ■ 令和6年6月13日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。債務者が在宅していたが, 目的建物への立ち入り調査を拒んだため, 立会証人を立ち会わせて建物内へ立ち入った。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



(本図は原本を70%に縮小)

地図整理番号：M84205
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和59年5月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年3月29日 さいたま地方支務局

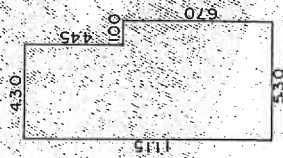
登記官

(8 枚目)

0404308

各 階 平 面 図

平 面 図



*** 1カメツビキ カイラツジキ ***

4.45 X 4.30 = 19.1350
6.70 X 5.30 = 35.5100
= 54.6450
= 54.64 M²

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

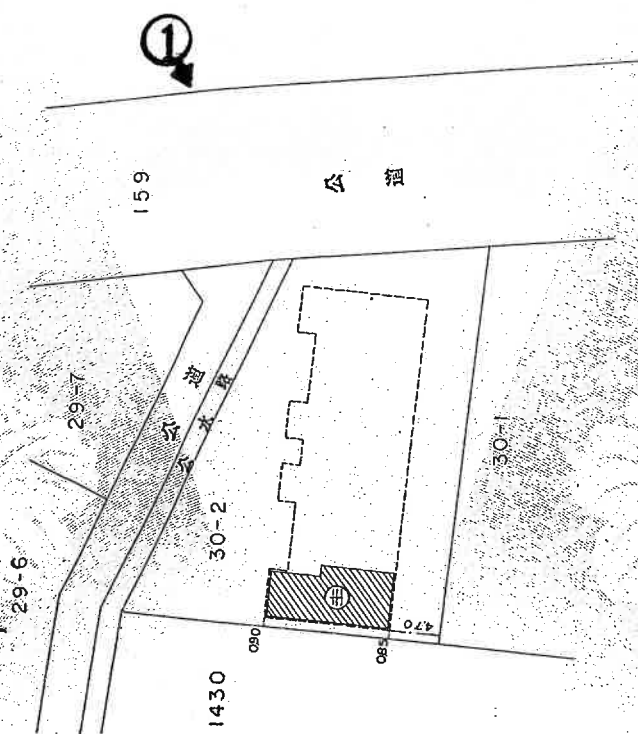
建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号
土呂町二丁目
30-2-7

建物の所在
大宮市土呂町二丁目30-2

さいたま市北区

S59.5.2



建物の存する部分の略

作製者

申請人

縮尺
1 / 250

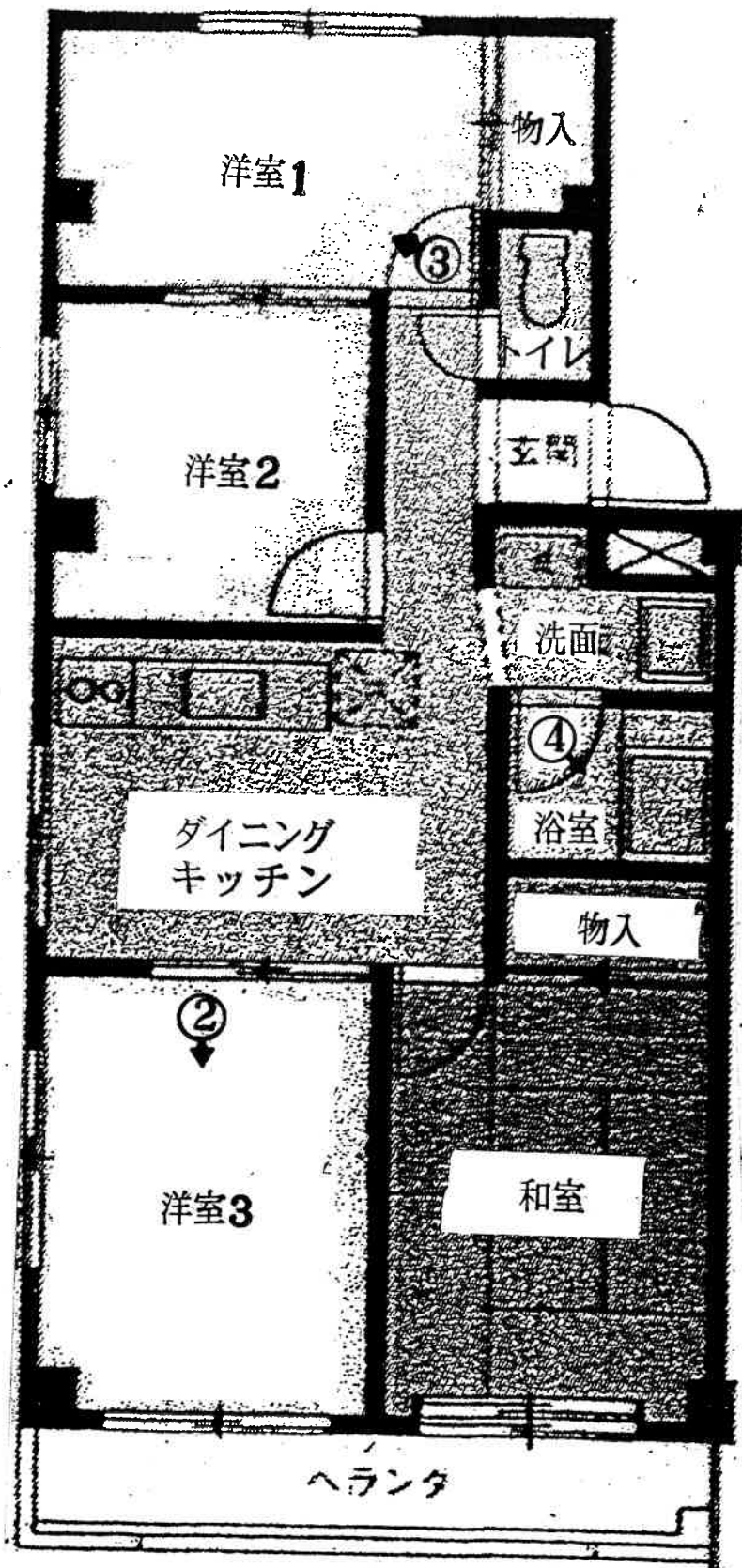
縮尺

1 / 500

(埼玉土地家屋調査士会所属)

地図整理番号：M84608

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





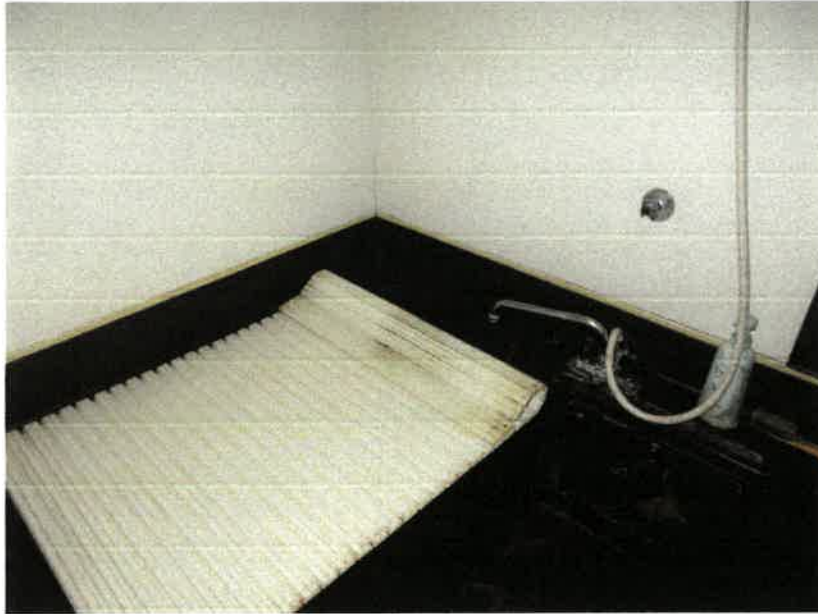
①



②



③



④

(11枚目)

令和6年（ヌ）第27号
令和6年6月13日現地調査
令和6年6月20日評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区土呂町二丁目 30 番地 2

建物の名称 第十ユーセーハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 土呂町二丁目 30 番 2 の 7

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 54.64 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市北区土呂町二丁目 30 番 2

地 目 宅地

地 積 832.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 468



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 5,500,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的 である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
1	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 宅地(符号1)

位 置 ・ 交 通	東武野田線「大宮公園」駅北東方350m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	産業道路西側背後の戸建住宅、マンション等が見られる住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	土呂駅周辺地区地区計画、風致地区(風致地区により建蔽率は、40%)
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	832.00㎡(登記数量) ほぼ整形 台地、ほぼ平坦 角地
接面道路の状況	東約16m舗装県道に約1.5m低く接面(建築基準法上の道路) 北東約6m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供給処理施設	水 道 あり ガ ス なし 下水道 あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	・ 東側は、県道より約1.5m低く出入りはできない。 ・ 地番186番は、国有地で水路敷であるが北東側市道に含まれている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	第十ユーセーハイツ
建物の用途	共同住宅（総戸数24戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和59年3月31日 経過年数：約40年 残存耐用年数：約5年
構造	鉄骨造陸屋根 4階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り その他：特になし
設備等	駐車場、駐輪場等等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：第十ユーセーハイツ管理組合 管理会社：第十ユーセーハイツ大宮公園管理組合法人 管理形態：自主管理
管理の状況	普通
特記事項	・エレベーターはなく階段のみ

(2) 専有部分の概要(物件1)

構 造	鉄骨造1階建
位 置	階 層 : 2階 主要開口部の方位: 南向き角部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	4DK バルコニーあり
仕 様	内 壁: ビニールクロス等 天 井: ビニールクロス等 床 : じゅうたん敷、畳、クッションフロア等 設 備: 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 その他: 特別なものはない ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費: 16,000円(月額) 修繕積立金は、管理費に含む、 滞 納 額: あり(令和6年5月28日現在) ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・出入り口は、掘り下げられており、目的建物へは、階段で一旦3段下って、階段で2階に上らなければならない。 ・洋室1の壁紙は、水による剥がれが見られた。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
212,000	54.64	0.089	1,030,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ウ. 現価率 :

経過年数 40年、経済的残存耐用年数 5年、
観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数5年}}{(\text{経過年数40年} + \text{経済的残存耐用年数5年})} \times (1 - 0.2) \div 0.089$$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
216,000	1.01	832.00	0.9	468/10,000	7,650,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地(さいたま大宮-5)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$271,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{103.3}{100} \times \frac{100}{106} \times \frac{100}{122} \div 216,000 \text{ 円/㎡}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇ 標準化補正 : ・方位 +6.0%
- ◇ 地 域 格 差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:95 交通・接近条件:103 環境条件:125 行政的条件:100 その他条件:100

$$0.95 \times 1.03 \times 1.25 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.22$$

イ. 個 別 格 差 : 画地条件等を考慮した。 ・角地+1.0%

エ. 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ. 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

2 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
1,030,000	7,650,000	0.95	0.93	7,670,000

ウ. 価 格 補 正 : 周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ. 個 別 格 差 : 3階中間部屋を標準とし、階層別(2階)・位置別(角部屋)効用比等を考慮した。

$$\begin{array}{lll} \text{階層別比率 (100\%)} \times \text{位置別比率 (103\%)} \times \text{その他補正 (90\%)} \div & & 93\% \\ \text{2階} \quad \pm 0.0\% & \text{角部屋} \quad +3.0\% & \text{EVなし} \quad -10.0\% \end{array}$$

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 エ $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,500,720円 (19.9%)	717,580円	9.0%	7,733,918円	0.7829	6,054,884円 (80.1%)	7,560,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 8.5\%)^3 \div 0.7829$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では積算価格と収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
①積算価格	7,670,000	1.00	7,670,000
②収益価格	—		7,560,000
③調整後の価格(円)	7,640,000		

イ.占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価(円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
7,640,000	1.00	0.80	0.90		5,500,000

イ.市場性修正：なし

ウ.競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ.滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

※滞納管理費等については、別途配当請求がなされ配当されるため、それに含まれない管理費・修繕積立金の6ヶ月相当額及び遅延損害金、弁護士費用等を考慮した。

オ.その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

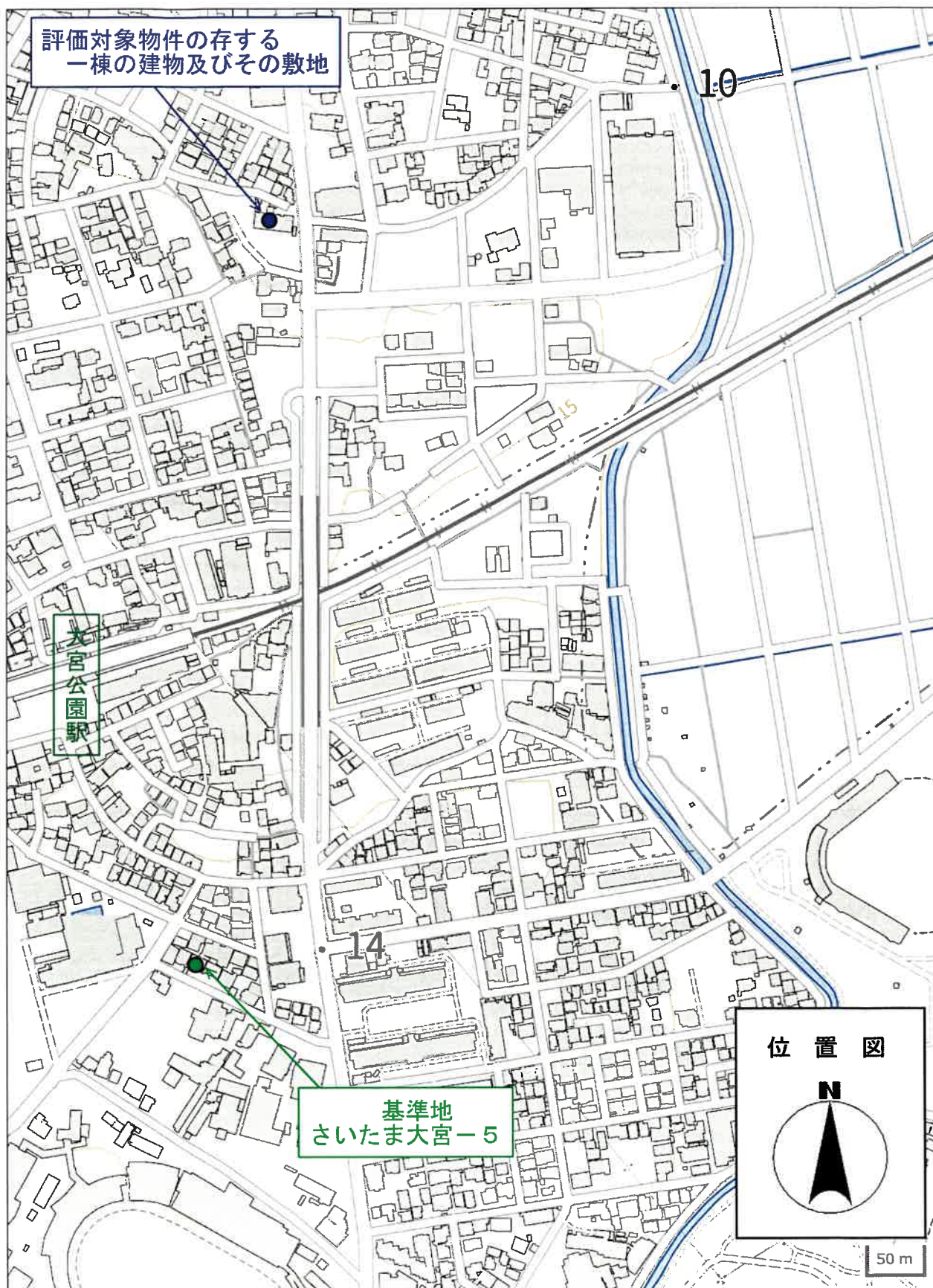
基準地価格：(さいたま大宮-5)
所 在：埼玉県さいたま市大宮区寿能町1丁目99番
価 格：271,000円/㎡
位 置：東武野田線「大宮公園」駅約300m(道路距離)
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：218㎡
供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路：南4.0m市道
用途指定等：第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 建物図面・各階平面図
- ⑤ 建物見取図

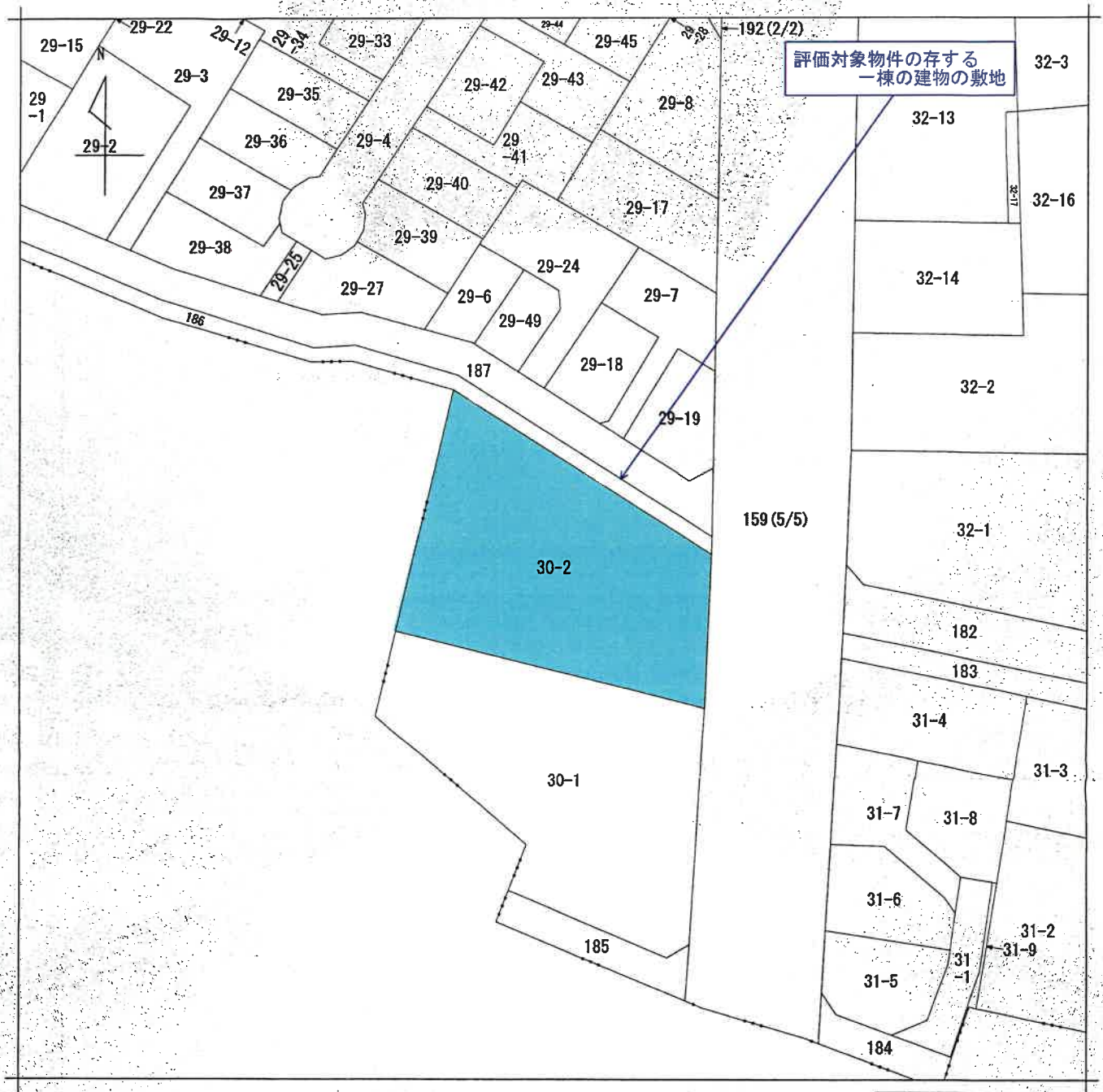
以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	さいたま市北区土呂町二丁目				地番	30番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年3月				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和6年3月4日

さいたま地方法務局

地図整理番号: M84205

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和59年5月2日

0404308

各階平面図

建物図面

家屋番号

土呂町二丁目

建物の所在

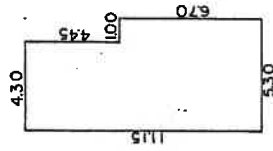
大宮市土呂町二丁目30-2

図表

さいたま市北区

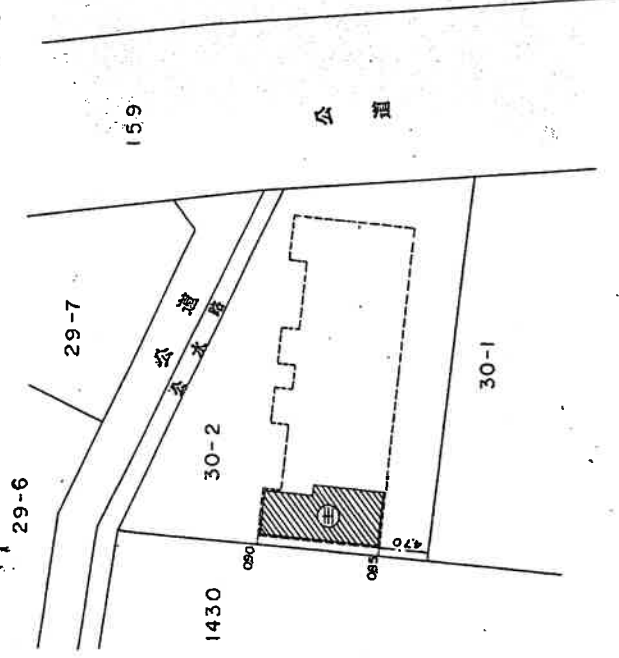
S59.5.2

平面図



*** エカメータ クイランジ ***

4.45 X 4.30 = 19.1350
6.70 X 5.30 = 35.5100
= 54.6450
= 54.64 M²



建物の存する部分 2 階

作製者

土地調査士

昭和59年5月27日作製

縮尺

1/250

申請人

有誠建設株式会社
代表取締役

縮尺

1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年3月29日

さいたま地方広域局

登記官

建物見取図

